

LOS PRECIOS DE LA TIERRA Y SUS PROBLEMÁTICAS EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE LA PLATA

Claudia Carut

Resumen

Los conflictos ambientales surgidos por la expansión de la mancha urbana, se definen a través del avance de la ciudad sobre los espacios rurales. Son las características que hacen urbana a una tierra (equipamientos con ciertos valores de usos y valores de uso complementario) las que favorecerán a determinadas porciones del territorio en desmedro de otras. La puja por la obtención de los terrenos con estas características condicionaran, entre otros factores, la formación de conflictos ambientales. El presente trabajo se centra en las conclusiones parciales de un trabajo de investigación que analiza los precios de la tierra y los factores que los condicionan para el área periurbana de la ciudad de La Plata.

Palabras claves: La Plata, precios de la tierra, valor por metro cuadrado, variación por quinquenios.

Agradecimientos: A Patricia Pintos por su apoyo incondicional y porque me permitió crecer en el conocimiento de las cuestiones urbanas y periurbanas y a Antonia Sbatella que me asesoró en los temas puramente económicos.

1. CONDICIONES GENERALES

Abordar los problemas y los conflictos generados en la expansión de la mancha urbana de una ciudad conduce a una cuestión fundamental: la del suelo o la tierra urbana, y junto a ellos todos los aspectos económicos y normativo-legales con los que están vinculados, y que también conforman un objeto de análisis.

El suelo proporciona el lugar físico para desarrollar actividades urbanas y el soporte para la creación del espacio construido. Pero las características que hacen urbana a una tierra son los equipamientos con ciertos valores de usos (servicios públicos) y ciertos valores de uso complementarios (las viviendas, los sitios de aprovisionamiento, los lugares de trabajo, etc.), que requieren estar entrelazados para desempeñar sus funciones propias. Como sostiene Topalov es la ciudad "...el marco espacial en el cual han sido reunidas las condiciones generales de la producción y de la circulación, así como las condiciones generales de la reproducción de la fuerza de trabajo...". (Topalov; 1979: 109)

Debemos partir teniendo en claro que el suelo urbano como soporte de la producción no se produce con trabajo, no es reproducible por el capital y puede ser monopolizado, es decir, apropiado individualmente. No es una mercancía pero adquiere un precio por su carácter irreproducible para el capital individual y se intercambia en el mercado, esto permite que quien ejerza el dominio sobre la propiedad jurídica controla la acumulación externa de capital (Jaramillo; 1982:6). El precio de venta de la tierra no se relaciona con su precio de producción sino que se define

en función de los beneficios que puedan obtener los agentes que actúan en el mercado.

Este mercado del suelo urbano depende de los oferentes y los demandantes regulados por las normas estatales. Entre los demandantes, Nora Clichevsky distinguen dos tipos: "... aquellos que necesitan la tierra como soporte de sus actividades urbanas y aquellos que quieren ser propietarios para poseer la tierra como "capital", es decir, para obtener beneficios extraordinarios o comparativamente mayores que los de otros sectores económicos, según la coyuntura..." (Clichevsky; 1990: 274).

En un momento determinado, los terrenos urbanos pueden ser insuficientes por las exigencias de los demandantes. Es en ese momento donde el precio de mercado puede elevarse por encima de su precio de producción. Pero junto a esto el agente que puede obstaculizar la expansión de la producción de este espacio construido, es el propietario de aquellos terrenos que reúnan las condiciones generales de la producción (servicios y sus respectivos aportes físicos) y las condiciones de la reproducción de la fuerza de trabajo (servicios educativos con sus edificios, servicios de salud con sus edificios, servicios urbanos, etc.)⁽¹⁾.

En aquellos terrenos que se encuentran próximos a la franja periurbano-urbano, si el dueño de los terrenos ve que la renta urbana no supera la renta rural, no se producirá la transmutación rentística, es decir, no se transformará su terreno agrícola en urbano. Este fenómeno se observa con mayor frecuencia en los propietarios ru-

rales con dificultades financieras o con actividades productivas en decadencia. Paralelamente, en ocasiones, se observa una pugna de ciertos operadores inmobiliarios por absorber los beneficios de la "condición urbana de la tierra" que lleva a un loteamiento febril caracterizado por la sobreoferta de parcelas, la desarticulación funcional, la inexistencia de la infraestructura mínima requerida y el engaño reiterado a la buena fe de los compradores (Pintos, 1993: 389)

El precio del terreno urbano surge así mismo de la renta y ésta se relaciona con las características que hacen urbano a un terreno. Si bien es imposible conocer la importancia de cada renta en la formación de precios del suelo urbano, es importante considerarla⁽²⁾.

Siguiendo la línea trazada por Jaramillo (1982) existen dos rentas que definirían el valor del suelo en lo urbano: las rentas primarias ligadas a la producción del espacio construido (constructibilidad, localización y la intensidad de capital aplicada a los diferentes terrenos) y las secundarias que surgen del proceso de consumo del espacio construido. Es decir, los valores de usos complementarios que necesitan estar entrelazados verán generar una renta por su localización en determinados lugares de la ciudad, relacionándose así, con el proceso de consumo del espacio construido.

La competencia por la localización privilegiada entre los grupos, unida a la posibilidad de pagar por esos terrenos, hace que el excedente que se genera vaya a parar a manos de los dueños de la tierra y eleve los precios. El Estado no se halla desvinculado de esta cuestión ya que su papel ha sido fundamental, por una parte en razón de las inversiones públicas realizadas en servicios de consumo colectivo; por otra parte, por las leyes u ordenanzas de usos del suelo que han provocado una determinada valorización inmobiliaria; y por último como regulador del sector privado, pero también como oferente y demandante de tierra.

La producción de espacio urbano está condicionada, por una parte, por una retención de terrenos o parcelas sin uso que permanecen ociosas a la espera de que se revaloricen, produciendo enormes ganancias que provienen de las inversiones del poder público en la estructura de la ciudad.

La transmutación rentística que tiene lugar en la franja periurbano-urbano no se produce en forma homogénea ni continua debido a la retención, por parte de los propietarios rurales, provocando de este modo los loteos "salteados" y los

mayores costos de infraestructura y de servicios urbanos o el desarrollo de áreas urbanas en tierras de condiciones ambientales deficientes, por retención de las mejores tierras. Esta condición general del suelo o la tierra urbana, como sostiene Clichevsky, *"representa una relación social que implica una dimensión jurídica y una dimensión económica, cuyas particularidades son definidas en cada país como por el proceso histórico de apropiación y ocupación del suelo rural en la periferia de las ciudades, por el desarrollo económico específico en cada realidad (...) por las luchas sociales y por el rol jugado por el Estado en cuanto regulador de la actuación de los sectores privados, mediador de los conflictos y legitimador o legalizador de la ciudad "ilegal"* (Clichevsky; 1990: 271) Esta misma autora señala por otra parte que *"Los precios de la tierra, las formas de dominio y de ocupación de la tierra por los distintos sectores sociales determinan en una parte significativa la configuración espacial de las áreas urbanas y los serios problemas de las mismas"* (Clichevsky; 1990: 324).

Para concluir este apartado teórico se hace necesario sintetizar, para una mejor comprensión del análisis que a continuación desarrollaremos, los factores que condicionan el precio de la tierra urbana.

El precio de la tierra urbana es el resultado de la acción de diferentes factores. Los mismos pueden clasificarse, según Derycke (1983), en tres grupos: los de microlocalización, los de macrolocalización y los factores generales. Dentro de los primeros este autor distingue los factores que se relacionan con la extensión, la forma, la posición y la inserción de los terrenos; la proximidad a los equipamientos con ciertos valores de uso y de uso complementario; y por último los relacionados con el ambiente económico y social circundante.

Los factores de macrolocalización hacen referencia a la accesibilidad al centro de la ciudad; a la red de transporte -íntimamente relacionada con el factor anterior- y la densidad de ocupación del suelo. Por último los factores generales son los que explicarían la desviación de los precios a lo largo del tiempo en relación con la dimensión de la aglomeración, el crecimiento, la coyuntura económica y los factores institucionales y reglamentarios.

En el presente trabajo nos ocuparemos del análisis de los factores de microescala, sin olvidarnos que los de macroescala condicionan en buena medida los precios de los terrenos. Es decir, por ejemplo, la coyuntura económica de un

país, tanto sea de recesión como de crecimiento, va a favorecer a determinados demandantes y oferentes. Por otra parte existen obras de envergadura Nacional o Provincial, como la construcción de una autopista, que generan el aumento de los precios de los terrenos linderos a la misma por su mayor accesibilidad.

2. METODOLOGÍA APLICADA

El análisis de la variación y el precio promedio de los terrenos se llevó a cabo tomando en cuenta los tres primeros meses de los quinquenios comprendidos entre el año base 1970 y 1998. Para el análisis espacial se tuvo en cuenta la subdivisión del área de estudio a macro escala (Fig.1) a partir de tres ejes que presentan un comportamiento de precios similar (N-NO; O-SO; E-SE del partido) y a microescala por unidades barriales definidas por la Dirección de

Planeamiento de la Municipalidad de La Plata en 1982 (Fig.2).

Los datos se obtuvieron de los avisos clasificados de los diarios *El Día* (todos los años de análisis), *Hoy* (para los años 1995-1998), y el *Inmobiliario de La Plata* para 1998, debido a que no se pudo acceder a archivos donde se reúna la información analizada en los organismos públicos como así tampoco en las inmobiliarias. Se llegó a obtener una muestra con un total de 1264 terrenos cuyas dimensiones oscilan entre 200 y 2300 metros cuadrados. Este total surge de una muestra base de cinco casos por unidad barrial; si no se reunía esta cantidad, la misma se consideraba sin datos y quedaba excluida dicha unidad del análisis.

A partir de estos datos se realizó una transformación de sus precios por metro cuadrado al valor actual por medio de la aplicación de un ín-

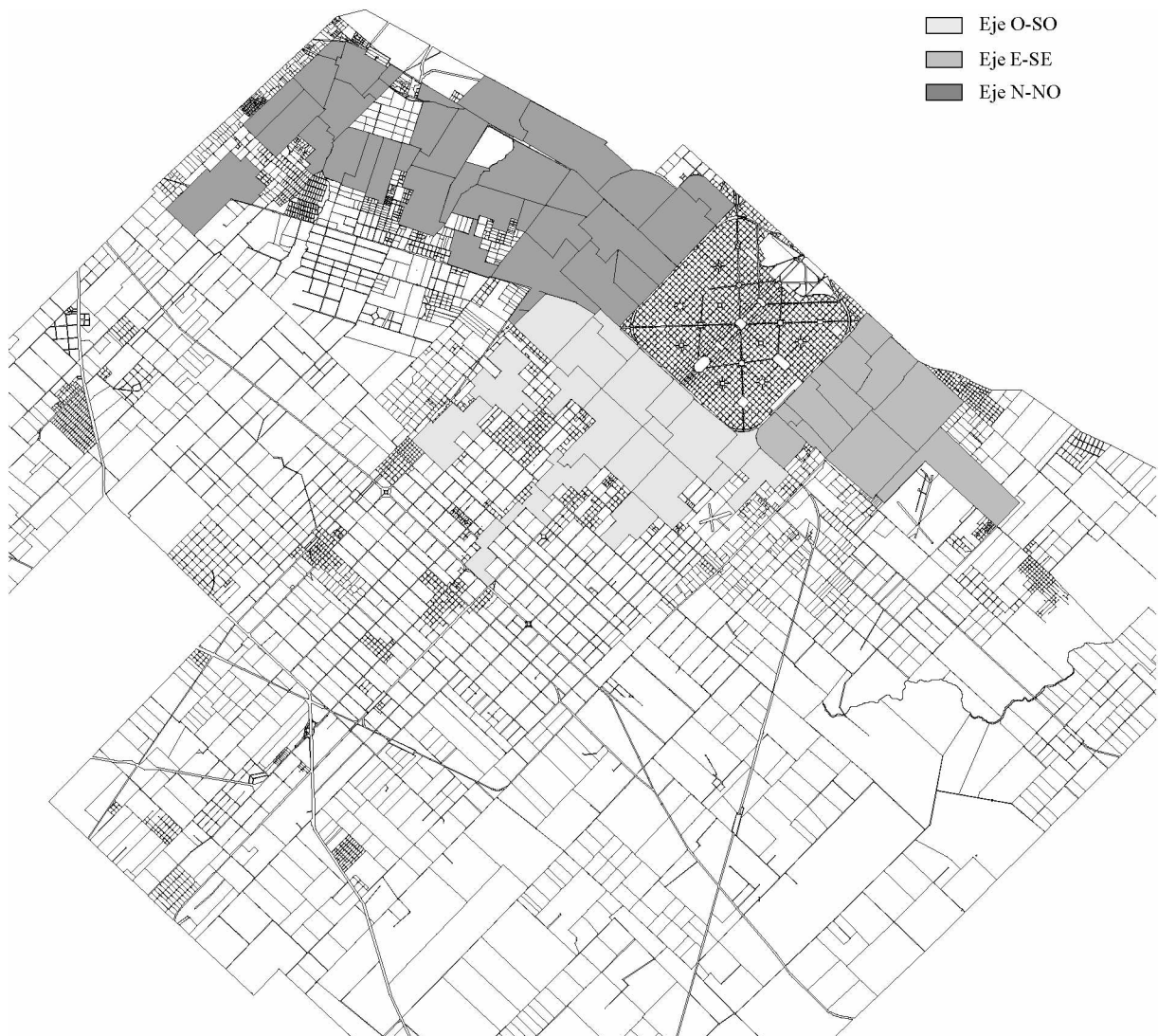


Figura 1: Precios de la tierra. Definición de sectores homogéneos a escala de Partido. Fuente: Carut, C. (1998) Ordenamiento territorial en la ciudad de La Plata. Informe presentado a la CIC. Elaboración: Lic. C. Carut y Arq. R Coletti. Escala 1: 563.000

2.1. VALOR PROMEDIO DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO Y SU VARIACIÓN ENTRE QUINQUENIOS

vo en los casos de 1970 y 1980 donde los valores mínimos son para dos unidades barriales del eje N-NO (El Arco y La Josefa). Los factores de accesibilidad local en términos de calidad de los servicios, su proximidad relativa a los equipamientos colectivos, la accesibilidad al centro y la baja influencia en la red de transporte son los que van a condicionar estos valores.

Con relación a los precios más elevados, si bien en 1970 y de 1980 a 1995 correspondieron a la zona de Tolosa, La Cumbre y Villa Vieyra (zona de contacto con el casco)⁽³⁾, para 1975 y 1998 los precios más elevados se refieren a Gonnet y Santa Ana. Las tres primeras unidades se ven determinadas por los factores de accesibilidad y escasez de terrenos; mientras que en las otras dos restantes, son los relacionados con el ambiente económico y social seguidos por la accesibilidad y las características del terrenos, los que van a ejercer mayor influencia.



86

Barrios	Tasa prom 70	Tasa prom 75	Tasa prom 80	Tasa prom 85	Tasa prom 90	Tasa prom 95	Tasa prom 98
Aeropuerto	Sin dato	Sin dato	8.456428	4.687654736	Sin dato	Sin dato	Sin dato
B° Obrero	Sin dato	Sin dato	11.8505429	Sin dato	13.2408679	Sin dato	29.99207188
Capital Chica	Sin dato	15.24648673	Sin dato	6.424217741	Sin dato	2.657349852	4.119152047
Centenario	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	4.85830935	36.52152617	39.16666667
Centinela	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	12.26469163	Sin dato
Circunvalación	20.67274901	137.1349524	15.91798212	17.83480748	Sin dato	21.72602516	41.25
City Bell	27.15207129	42.07584269	18.37760632	22.9319557	Sin dato	35.13098585	82.17289377
Curuzú	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	30.96153846
Dardo Rocha	Sin dato	94.16947685	11.6275885	Sin dato	Sin dato	Sin dato	26.2254902
El Arco	7.137351991	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	10.96607722	25.54347826
El Churrascho	Sin dato	54.34900707	Sin dato	Sin dato	Sin dato	38.4686141	26.25
El comercio	Sin dato	Sin dato	15.1902503	22.72234096	Sin dato	51.52104935	67
Elizalde	Sin dato	Sin dato	20.28536002	Sin dato	Sin dato	20.36912198	43.78764962
El Jaguel	Sin dato	15.47205864	Sin dato	Sin dato	28.84211553	23.85219706	13.3703554
El Jardín	Sin dato	30.43861878	Sin dato	Sin dato	Sin dato	30.78197114	42.42081448
El Ombú	Sin dato	79.08258586	21.8260399	9.064282323	Sin dato	32.11410597	43.22294372
El Retiro	Sin dato	Sin dato	10.41080247	Sin dato	4.276475238	18.39703744	9.027777778
Gambier	14.90080132	50.92842704	Sin dato	Sin dato	12.376181	55.61725515	53.78846154
Gonnet	Sin dato	164.9715639	25.16112577	31.35191076	Sin dato	58.01924067	Sin dato
Gonnet-Bell	Sin dato	96.42660478	32.50838554	Sin dato	13.45028699	50.26358617	92.88241077
Gorina	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	43.26839827
Guemes	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	12.53198044	29.47341672	Sin dato
Guirselda	Sin dato	24.96489732	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato
Hernández	Sin dato	Sin dato	17.03970242	Sin dato	Sin dato	Sin dato	44.54435001
Irmalo	Sin dato	35.19465297	19.80213557	Sin dato	Sin dato	Sin dato	55.49019608
Lacroze	Sin dato	29.13410655	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	79.13752914
La Cabaña	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	27.5
La Cumbre	47.8095509	Sin dato	20.0840165	Sin dato	Sin dato	35.99377278	21.57407407
La Granja	Sin dato	146.2702634	Sin dato	Sin dato	Sin dato	15.35564169	24.16666667
La Josefa	Sin dato	Sin dato	7.047023333	Sin dato	Sin dato	33.57981796	109.0909091
La Mecánica	Sin dato	Sin dato	11.58915019	Sin dato	Sin dato	52.15491976	49.04259259
Las Quintas	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	8.088178629	20.48404634	19.18697257
Las Malvinas	Sin dato	8.221144805	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	23.03703704
Las Mellizas	Sin dato	Sin dato	13.9217861	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato
Lofeudo	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	10.40068374	Sin dato	26.62774239
Los Hornos	27.58685578	49.28416158	17.36386549	15.83513014	17.31217064	47.39720578	56.99813259
Los Tilos	Sin dato	72.91684363	33.83645655	6.396672926	Sin dato	41.84982745	63.64296081
Montoro Norte	Sin dato	23.49239953	7.397086505	Sin dato	Sin dato	16.58982587	26.97658534
Montoro Sur	Sin dato	Sin dato	Sin dato	6.74548271	Sin dato	8.816290583	25.4306473
Obrero	26.22965867	21.90506041	Sin dato	36.00118837	49.31011185	44.71842841	56.70833333
Petroquímica	Sin dato	Sin dato	Sin dato	3.16591029	Sin dato	5.975106176	Sin dato
Provincial	Sin dato	Sin dato	Sin dato	24.57413785	Sin dato	46.15158034	45.67901235
Provincial Sur	Sin dato	28.77144107	Sin dato	Sin dato	8.653772098	40.60611093	58.1155303
Ringuelet	Sin dato	52.29976766	33.00406767	20.97650411	31.29005782	71.9327202	57.69017922
Romero	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	0.585428117	Sin dato	18.88888889
Santa Ana	Sin dato	48.66063579	Sin dato	2.103308065	Sin dato	12.53329844	141.0729469
San José	Sin dato	Sin dato	13.44497873	Sin dato	19.80929556	31.39761056	Sin dato
San Lorenzo	Sin dato	19.31615873	Sin dato	Sin dato	Sin dato	30.66236619	Sin dato
Savoia	Sin dato	43.34785442	11.55711827	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato
Tacuari	Sin dato	Sin dato	9.346578316	Sin dato	Sin dato	15.63087776	Sin dato
Talleres	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	45.62619565	38.54617368	52.5
Tolosa	Sin dato	76.64882664	40.2551146	45.26037553	80.11704917	88.00570083	128.75
V. Elisa	Sin dato	53.95793579	Sin dato	Sin dato	Sin dato	6.733622723	55.13636364
V. Elvira	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	36.86801096	67.82407407
V. Castells	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	31.31727153	26.50115319	35.63333333
V. Lenci	10.90170687	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	133.2122831	66.66666667
V. Rica	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	19.99362473	15.52783967	Sin dato
V. Vieyra	14.29133521	30.37458055	27.22604946	Sin dato	Sin dato	177.9743029	62.85416667
17 de Agosto	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	Sin dato	12.26469163	9.855072464

Cuadro 1: Precio de los terrenos por metro cuadrado

Es preciso hacer dos aclaraciones con respecto a las variaciones por quinquenio: por un lado, representan un número inferior de muestra en referencia a los casos analizados para los precios por m² ya que en los años de estudio no se pudieron obtener, en ciertos casos, los valores para las mismas unidades barriales. Por otra parte, es escasa la información respecto a la inversión realizada por el Municipio que nos permitan explicar los cambios en los valores de la tierra entre 1970 a 1980 aproximadamente.

2.1.1. Quinquenio 1970–1975

En este quinquenio se puede observar que las mejoras en infraestructura vial y el consecuente paso del transporte público de pasajeros es una de las principales causas del incremento en el precio de la tierra (tal es el caso de la pavimentación de la calle 32 hasta la calle 149 y de la calle 80 desde 122 hasta 7).

Para el año 1970, el valor más bajo por metro cuadrado es para el barrio El Arco, unidad que se encuentra en el eje de expansión NO-O, donde no se detecta ningún factor de variación que permita elevar sus precios, ya que presenta entre otras cosas baja accesibilidad al centro, deficiente calidad de servicios, no poseyendo directamente alguno de ellos. Mientras que el valor más alto, por el contrario, es para la Cumbre (zona Oeste y de contacto con el casco) donde los factores de micro y macrolocalización favorecen el aumento de los precios.

Con relación a 1975 se analizaron 28 Unidades barriales de las cuales 18 corresponden al eje de expansión N-NO, mientras que las restantes se ubican entre los ejes S-SO y Este del Partido. Entre los casos que superan los \$100 el m² encontramos a Gonnet, seguido por La Granja -ambos casos se ubican fuera de la zona de contacto con el casco y en dirección N-NO- y en tercer lugar la Circunvalación que, a diferencia de los otros dos, se encuentra en contacto con el casco y al Este del Partido.

Un segundo grupo lo constituyen aquellos barrios donde sus precios tienen un rango entre los \$50 y \$100 el m². Encontramos unidades que están en contacto con el casco y en los ejes N-NO y O-SO (Dardo Rocha, El Churrasco, Gambier y Tolosa); y aquellas que no están en el límite con el casco y coinciden con el eje de expansión O-NO (El Ombú, Gonnet-Bell, Los Tilos, Ringuet y Villa Elisa). El último subgrupo está dominado por las unidades barriales externas al contacto con el casco fundacional y en los tres ejes de expansión analizados. Por otra par-

te, en este mismo subgrupo se encuentra Santa Ana, que es una unidad barrial que surge en este quinquenio y que se ve favorecida, junto a las Malvinas, por la traza de la avenida 32 que le permite la llegada del transporte público de pasajeros.

En este quinquenio se pudieron analizar un total de seis unidades (Fig. 3): los crecimientos más elevados los experimentaron Circunvalación, Gambier y Villa Vieyra, donde el primero superó el 500% y el tercero un 100 %. Estos dos últimos crecimientos se explican, entre otras cosas, por mejoras en la estructura vial que se observan en este período. La unidad barrial Obrera decreció en sus precios un 16%, en tanto las otras unidades analizadas sufrieron un crecimiento superior al 50%.

2.1.2. Quinquenio 1975-1980

En este quinquenio, más exactamente en 1977 surge, a partir de la promulgación de la Ley de Ordenamiento territorial y Usos del Suelo de la Provincia de Buenos Aires, y en 1978 la Ordenanza 4495 de "adecuación preliminar", la restricción en materia de loteos urbanos y se establece la obligatoriedad de las conexiones viales con los ensanchamientos urbanos y futuros y/o barrios integrales de vivienda (MULP, 1996:28). A partir de esta ley se comienzan a frenar los loteos desmedidos, característicos de años anteriores, y se confiere una nueva configuración espacial al municipio.

En 1980, se pueden observar tres grupos de unidades barriales: en el primero de ellos encontramos a aquellas unidades donde el valor supera los \$25 el metro cuadrado. Salvo el caso de Villa Vieyra, que se encuentra al Este del Partido, las demás pertenecen al eje de expansión NO-O (Tolosa, Ringuet, Los Tilos, Gonnet-Bell y Gonnet). Estos valores se pueden explicar entre otras cosas, por las mejoras en infraestructura vial -ensanchamiento del Camino Centenario (principal corredor de comunicación con la ciudad de Buenos Aires), la inauguración del Distribuidor de Tránsito "Pedro Benoit"- que per-

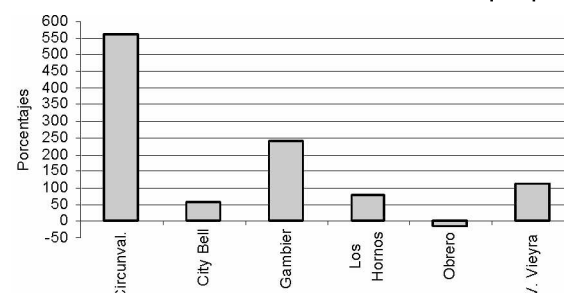


Figura 3: Variación de precios 1970-1975

mite un cambio radical del eje NO-O.

El segundo grupo reúne la mayor cantidad de unidades barriales para este año con valores entre \$10 y \$25 el m². De las 16 unidades que comprenden este grupo, 10 no se encuentran en contacto con el casco en los ejes N-NO y O-SO, mientras que el resto está compuesto por las unidades barriales que limitan con el casco.

El último de los grupos está constituido por cuatro unidades barriales en los ejes SE-E y NO-O, que no están en contacto con el casco fundacional.

En cuanto a la variación de los precios se produce el hecho más sobresaliente de todos los quinquenios analizados, ya que se registra un decrecimiento generalizado y muy marcado en las catorce unidades analizadas (Fig. 4). En líneas generales el 71,5% de los casos tuvieron un decrecimiento superior al 50%, presentando los mayores valores (-80%) las unidades barriales de Gonnet, Circunvalación y Dardo Rocha coincidiendo, las dos primeras con los precios más altos por m² para 1975. Mientras que el decrecimiento más bajo los sufrió Villa Vieyra, con un -10%.

2.1.3. Quinquenio 1980-1985

En cuanto a este quinquenio se puede mencionar como el hecho más sobresaliente, la mejora de la infraestructura vial del eje N-NO, que comienza en el quinquenio anterior y continúa en este. Esto permite que, en 1985, Tolosa, que se encuentran en contacto con el casco y en el eje N-NO, mantenga el valor más elevado por la influencia de los factores de microlocalización como de accesibilidad al centro de la ciudad.

Mientras que el valor más bajo es para Santa Ana, que se halla en dirección O-SO y no se encuentra en las proximidades del casco, por lo tanto es inverso el comportamiento de los factores de micro y macrolocalización.

Del análisis por quinquenio se desprende (Fig. 5) que Aeropuerto, Ringuelet, Los Hornos, El Ombú y Los Tilos presentan un decrecimiento

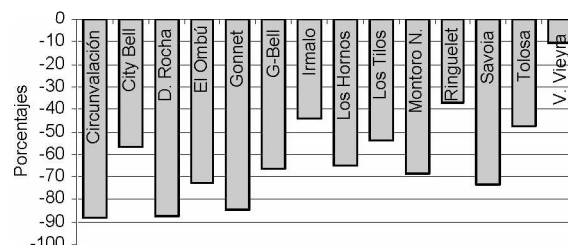


Figura 4: Variación de precios 1975-1980

en sus precios, mientras que El Comercio, Circunvalación, City Bell, Gonnet y Tolosa presentan un crecimiento no superior al 50%. En los ejes N-NO y O-SO se mantiene la tendencia del período anterior en Los Hornos, El Ombú, Los Tilos y Ringuelet. Los tres primeros tienen decrecimientos diferentes al registrado en el período anterior (Los Hornos del -65% para 1975-1980 al -9%, mientras que El Ombú del -72,5% pasa a un -58,5% y los Tilos del -54% al -81%), Ringuelet se mantiene constante con un 36%.

2.1.4. Quinquenio 1985-1990

Para el año 1990 se analizaron 19 unidades barriales de las cuales Tolosa presenta un precio superior a \$50 el m². Por otra parte, se observan cinco casos donde el precio se encuentra entre los \$25 y \$50 el m², coincidiendo con los ejes N-NO y O-SO (El Jagüel, Talleres, Obreiro, Ringuelet y Villa Castells).

Otros grupos de unidades presentan un precio entre \$10 y \$25 el m². Observamos que uno de esos grupos se ubica fuera del área de contacto con el casco en dirección N-NO (Villa Rica, San José, Lofeudo, Güemes y Gonnet-Bell). Mientras que otro grupo se localiza en dirección O-SO y en el primer anillo (Los Hornos, Gambier y Barrio Obrero).

Por último resta el grupo que presenta un precio inferior a \$10 el m². Son unidades barriales que localizan en los ejes SO-O y E-SE (Centenario, El Retiro, Romero, Las Quintas y Provincial Sur). En ellas los factores de accesibilidad al centro, de prestación y calidad de servicios como de ambiente económico y social ejercen una fuerte influencia.

En referencia al quinquenio propiamente dicho, se observa que Ringuelet crece casi un 50%. Los Hornos, que anteriormente había bajado sus precios, supera el 10% de aumento. Tolosa presenta un crecimiento superior al 70%, tendencia que se observa en el período anterior, y por otra parte, mantiene los precios más altos por m², debido a que, de las unidades Barriales analizadas, es la que presenta el mayor porcentaje de

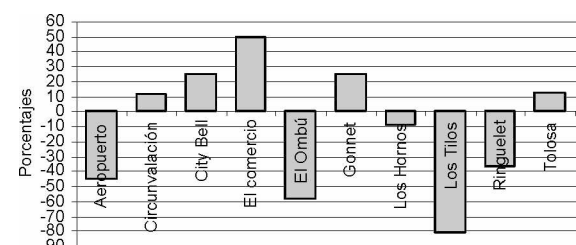


Figura 5: Variación de precios 1980-1985

cobertura de servicios, (67% de la superficie de unidad barrial con agua, 53% con cloacas y el 91% con gas), un 60% de área pavimentada y accesibilidad al casco.

2.1.5. Quinquenio 1990-1995

La gestión urbana llevada a cabo por el municipio en este quinquenio se centra en la consolidación de los barrios del primer anillo. Las obras realizadas -infraestructura vial, pavimentación, alumbrado público, servicios y nuevos espacios verdes- producen el aumento de los precios de las Unidades Barriales que se encuentran dentro del área propuesta para la gestión (Fig. 6). Lo antes expuesto se corrobora con el crecimiento de los precios de los terrenos en las unidades de Los Hornos, Centenario, Gambier, Gonnet-Bell y Las Quintas las que presenta en diferentes niveles mejoras en infraestructura vial, servicios, alumbrado público y espacios verdes. Relacionado a este grupo existen Unidades Barriales -Tolosa, Ringuelet, Güemes, San José, El Retiro y Provincial Sur- que, si bien aumentaron sus valores, sólo se benefician indirectamente de las obras públicas antes mencionadas.

Las unidades que sufrieron una baja en sus precios son El Jagüel, Talleres, Villa Castells, Villa Rica y Obrero. Si bien en las tres primeras se pueden llegar a explicar por la falta de inversión en obras públicas, en las dos últimas no responde a esta causa.

En el análisis realizado en forma detallada para 1995 se evaluaron 44 unidades barriales (68% del total), observándose cuatro tipos de comportamientos: el primero de ellos correspon-

de a aquellas unidades que superan los \$100 por m² -Villa Vieyra y Villa Lenci- localizadas en la zona de contacto con el casco fundacional en dirección E-SE.

El segundo grupo, presenta un precio entre \$50 y \$100 el m² coincidiendo, salvo el caso de Ringuelet, con unidades que exhiben mejoras en servicios, alumbrado público y espacios verdes. Las mismas se ubican al Oeste del partido, con dirección Sur (La Mecánica y Gambier), mientras que las restantes presentan dirección N-NO (Tolosa, Ringuelet, Gonnet, Gonnet-Bell y El Comercio).

Un tercer grupo está constituido por las 17 unidades barriales, en las que sus precios oscilan entre \$25 y \$50 el m². Nueve coinciden con la zona de contacto con el casco (Centenario, El Churrasco, La Cumbre, Talleres, Villa Elvira, Provincial, Provincial Sur, Obrero y Los Hornos), mientras que las 8 restantes se encuentran alejadas del mismo (Villa Castells, San Lorenzo, San José, La Josefa, Güemes, El Ombú, El Jardín y City Bell).

Entre los \$10 y \$25 el m² encontramos unidades que se ubican al Sudeste del partido, en contacto con el casco, con un precio superior a los \$20 el m² (Elizalde y Circunvalación). Mientras que otro subgrupo no se encuentra en contacto con el casco y posee representantes de los tres ejes de análisis.

El último grupo está compuesta por aquellas unidades que presentan un precio inferior a los \$10 el m², que no se encuentran en los barrios del primer anillo y que tienen bajo nivel de servicios (Villa Elisa, Petroquímica, Montoro Sur y Capital Chica).

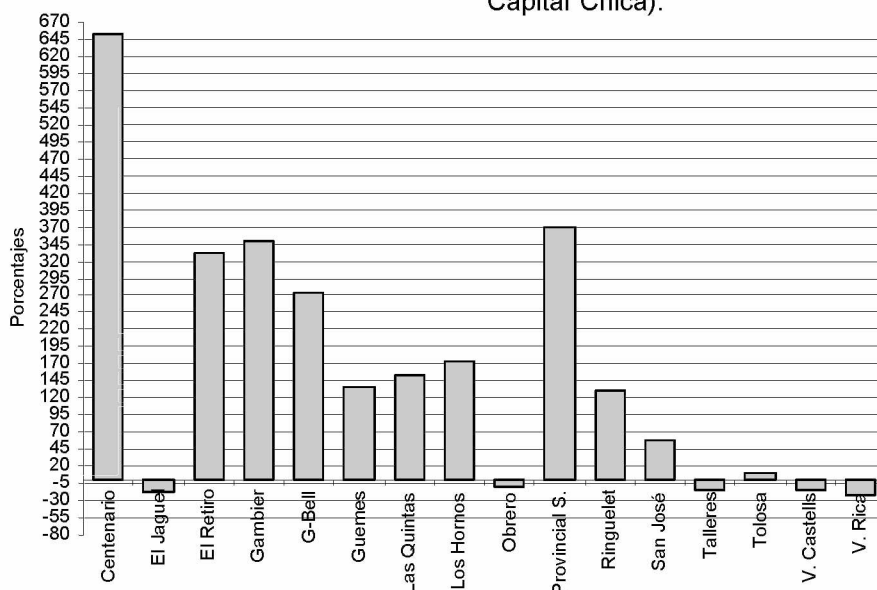


Figura 6: Variación de precios 1990-1995

2.1.6. Período 1995-1998

La gestión en este período continúa la línea trazada en el anterior, es decir, la consolidación de la primera corona (se completa la red cloacal y de agua corriente, se pavimentan: 19 de 72 a 82, 25 de 72 a 76, la calle 28 y la 25 hacia el eje N- NE, etc.).

De los casos comparables con la variación 1990-1995 (Fig. 7), se puede observar dos comportamientos: el primero corresponde a aquellas unidades que conservan un alza en sus precios, como es el caso de Centenario, Gonnet-Bell, Los Hornos, Tolosa y Provincial Sur. El segundo se refiere al cambio de comportamiento de un quinquenio con referencia al anterior, es decir, de un crecimiento en sus precios en el período precedente se pasa a un decrecimiento en el actual. Tales son los casos de El Retiro, Gambier, Las Quintas y Ringuelet. En los de Obrero, Talleres y Villa Castells este cambio de comportamiento es el inverso.

El primer punto para destacar en este período es el crecimiento de los precios por encima del 50% en la mayoría de las unidades barriales que se encuentran fuera del contacto con el casco. Mientras que, salvo el caso de Elizalde, las unidades barriales que se hallan en contacto con el casco presentan un crecimiento menor al 50% o bien una disminución en sus precios. Las unidades barriales que se ubican al N-NO del Parti-

do y que no se encuentran en el primer anillo experimentaron un crecimiento en sus precios, explicado, en cierta medida, por el aumento de la demanda de viviendas particulares con baja densidad, gran extensión y con una cobertura alta en servicios -Villa Elisa, La Josefa, City Bell, El Arco, Gonnet-Bell, Los Tilos, Villa Castells y El Ombú-. Siguiendo con la ubicación N-NO pero considerando las unidades que limitan con el casco fundacional: Tolosa, El Comercio, Obrero aumentan el valor en sus precios por m², debido a la mejora en servicios de agua, gas y cloacas y en la estructura vial. En contrapartida, Ringuelet, El Churrasco y Provincial presentan un decrecimiento en sus precios, coincidiendo con la baja gestión pública en esas zonas en detrimento del período anterior.

Las unidades barriales localizadas al O-SO y que no limitan con el casco fundacional presentan un comportamiento diferente: por un lado encontramos a Capital Chica, La Granja y Santa Ana que experimentan un crecimiento superior al 50% en sus precios, mientras que las restantes -17 de Agosto, Las Quintas, El Jagüel, El Retiro y La Mecánica - decrecieron entre un 10 y 50%. Considerando la misma ubicación pero aquellas unidades emplazadas en contacto con el casco, encontramos a Talleres y Los Hornos con un crecimiento entre el 7 y el 35%. Mientras que Gambier y La Cumbre presentan un decrecimiento en los precios.

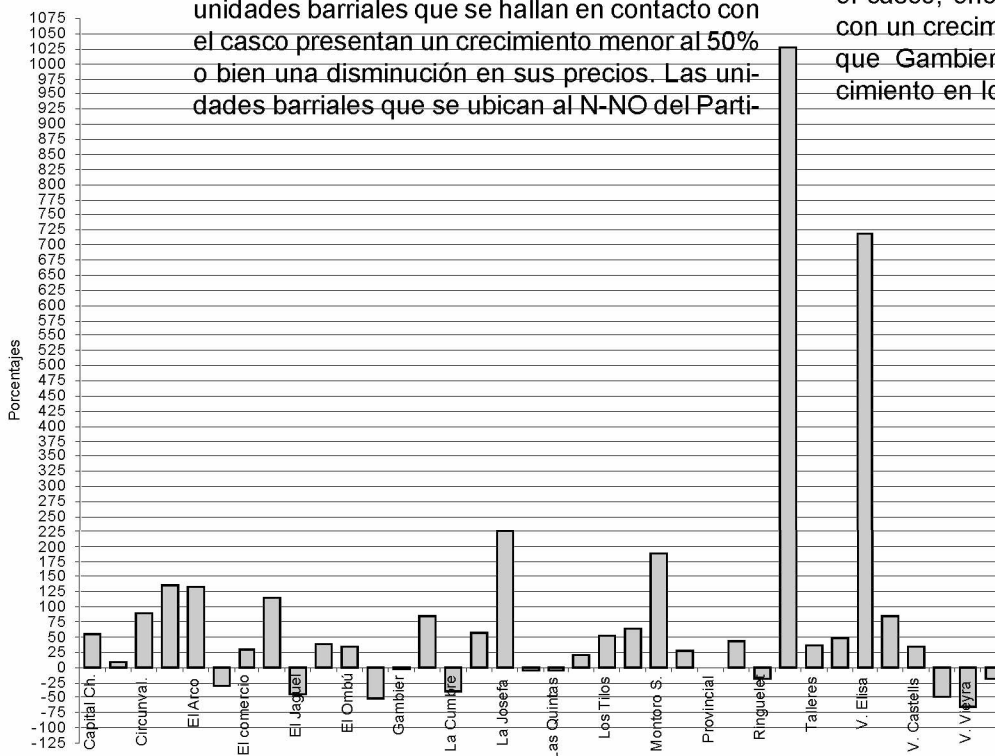


Figura 7: Variación de precios 1995-1998

Entre las unidades barriales del S-SE pero que limitan con el casco tenemos, por un lado, a un grupo que presenta un crecimiento en sus precios entre un 50 y 120% aproximadamente, como es el caso de Circunvalación, Elizalde, Provincial Sur y Villa Elvira. Por otra parte se observa un decrecimiento en Villa Lenci y Villa Vieyra. Para esta misma ubicación, aunque alejadas del casco, hay tres unidades barriales, las cuales presentaron diferentes porcentajes de crecimiento que oscilan entre el 35 y el 150% (Montoro Sur, Montoro Norte y El Jardín).

Haciendo un análisis para 1998, en el que se incluyó el 72,3 % del total, se observan tres unidades que exhiben más de \$100 el m² y que corresponden al área Oeste y Noroeste del partido (Tolosa, Santa Ana y La Josefa).

Entre \$50 y \$100 el m² tenemos un total de 16 unidades barriales, de las cuales 7 están fuera del contacto con el casco y en dirección Noroeste-oeste (Villa Elisa, Ringuelet, Los Tilos, Lacroze, Irmalo, Gonnet-Bell y City Bell). Mientras que el resto de las unidades de este grupo corresponden a la zona de contacto con el casco (Villa Vieyra, Villa Lenci, Villa Elvira, Talleres, Provincial Sur, Los Hornos, Gambier, Obrero y El Comercio). Salvando el caso de esta última unidad el resto del grupo forma un semicírculo con dirección Este-Suroeste. De esta forma queda evidenciado el alto valor de la tierra en el eje O-NO, debido a la importancia del mismo como corredor vial a Buenos Aires, su mayor consolidación en los servicios, etc.

Con respecto al grupo entre \$25 y \$50 el m² predominan las Unidades Barriales localizadas fuera del casco con dirección Noroeste-Sudoeste (Villa Castells, Lofeudo, La Mecánica, La Cabaña, Hernandez, Gorina, El Ombú, El Arco, Barrio Obrero y Curuzú), mientras que, con dirección E-SE encontramos dos unidades, Montoro Norte y El Jardín; y por último en el eje O-SO hallamos a Dardo Rocha. Cinco unidades se encuentran en contacto con el casco: Centenario, Circunvalación, El Churrasco, Elizalde y Provincial.

Seis de las siete unidades que presentan precios entre \$25 y \$10 el m² no se hallan en contacto con el casco. Cinco de ellas (Romero, Malvinas, Las Quintas, La Granja y El Jagüel), se emplazan en dirección O-SO, en tanto que las restantes, Montoro Norte y Sur, se encuentran sobre el eje de expansión E-SE. La séptima y última de las unidades, La Cumbre, está en contacto con el casco.

Se presentan tres unidades con precios por

debajo de los \$10 y superior a los \$4 el m², manteniéndose la constante observada en todo los períodos: se ubica fuera del contacto con el casco y en el eje O-SO (17 de Agosto, El Retiro y Capital Chica).

3. EXPANSIÓN DE LA MANCHA URBANA Y SU RELACIÓN CON LOS PRECIOS DEL SUELO

En este apartado queremos dejar esbozadas algunas conclusiones parciales sobre la relación de la expansión de la mancha urbana y los precios del suelo. Decimos que son parciales en la medida que este trabajo se encuentra todavía en elaboración debido a que falta el procesamiento y análisis completo de los usos del suelo y del precio de los terrenos, para los años seleccionados y las unidades barriales restantes.

La primera apreciación obtenida surge del hecho de que cuanto mayor densidad de ocupación de residencias individuales, es decir entre el 20 y más del 50% de espacio edificado, se observa un aumento en el valor por metro cuadrado, definido a priori, por la escasez de terrenos baldíos en esas unidades barriales.

Este punto podría ser corroborado en la Unidad barrial de Los Hornos, donde entre 1985 y 1992 hay una ausencia de manzanas baldías y un alto nivel de ocupación residencial individual. En cuanto a los precios de los terrenos se observa un alza en los mismos, ya que de un valor de \$15 en 1985 se pasa a \$56 en 1998. Por otra parte, los incrementos de los precios, refuerzan esta tendencia, ya que entre 1985-1990 tenemos una variación del 9%, mientras que entre 1990-1995 la variación es del 173% y en el último período es de 20,25%.

Lo expuesto hasta aquí corroboraría lo dicho anteriormente con relación al aumento del valor por m², si la tendencia a la ocupación de los terrenos baldíos perdura hasta 1998. Creemos que la tendencia de Los Hornos se podría llegar a observar en los casos de Tolosa y Ringuelet.

El interrogante que cabría hacernos es si la primera apreciación se cumple en aquellas zonas donde existe un predominio de casas-quinta o segundas residencias. Por otra parte podemos observar el bajo valor de los precios de los terrenos y su relación con los barrios que presentan una heterogeneidad de usos y escaso grado de incorporación a la mancha urbana. Tal es el caso de los barrios de Santa Ana, Aeropuerto y Capital Chica. Con relación a los dos primeros se presentan estas características para 1984/1985, siendo el valor por metro cuadrado el más bajo

registrado para estos años (\$2) en el caso de Santa Ana y un valor no superior a \$10 para el caso del Aeropuerto. Por su parte, Capital Chica mantiene estas características tanto en 1984/1985 como en 1995, teniendo en los primeros años un valor de \$10 el metro cuadrado y en 1995 el valor más bajo registrado para esa fecha.

Creemos así mismo, que cuanto más alta es la mutación de usos del suelo mayor pareciera ser esa especulación. Esto generaría un conflicto debido a que esos lotes, producto de la especulación inmobiliaria, poseen en la mayoría de los casos ausencia o insuficiencia de servicios públicos. Ello crea un serio problema para el gobierno cuando los nuevos ocupantes de los terrenos más alejados reclaman por los servicios.

La respuesta del Estado ante esto produce la valoración de las zonas sin lotear, induciendo de esta forma a un alza en sus precios.

La configuración urbana resultante de la acción articulada o no de los distintos agentes que producen tierra urbana define los loteos salteados, hecho que encarece la provisión de infraestructura urbana en épocas en que los municipios poseen escasos recursos para hacer frente a las inversiones necesarias.

4. CONCLUSIONES

Se puede concluir que la valorización inmobiliaria de terrenos periurbanos de la ciudad de La Plata ha sido influenciada, entre otros factores, por los de microlocalización -con relación a la accesibilidad local en términos de calidad de los servicios y al centro de la ciudad y la escasez de terrenos-, y de macrolocalización -su

proximidad relativa a los equipamientos colectivos, los factores relacionados con el ambiente económico y social y las características de los terrenos-.

La oscilación de los precios de los terrenos de la periferia se ha visto marcada por las políticas públicas en materia de servicios -por ejemplo el quinquenio 1990-1995- e infraestructura vial -ensanchamiento del camino Centenario, la construcción del distribuidor "Pedro Benoit", etc.- favoreciendo de este modo la expansión de la mancha urbana y la incorporación de unidades barriales del periurbano al suburbano.

Mientras que las unidades incorporadas de lo suburbano a lo urbano (Tolosa, Ringuet) han presentado un aumento en el precio definido por los factores de escasez de los mismos.

Se hace visible el aumento de los precios de aquellas unidades barriales que recibían equipamientos con cierto valores de uso y de otras creadas con infraestructura básica, que les permite a estas últimas ingresar al mercado de tierra con un valor alto de los terrenos.

Otro comportamiento observado es el de las unidades barriales que se incorporan tardíamente a la trama urbana, lo que les confiere la característica de tener precios bajos en los terrenos, debido al bajo nivel de servicios colectivos y de infraestructura vial.

En los últimos períodos y con la política de consolidación del primer anillo (desde 1992 a la actualidad) es el eje E y SO el que ve incrementar sus precios. Así mismo ciertos sectores del eje S-SO y N-NE, mantienen la tendencia que se venía observando de valores altos.

BIBLIOGRAFÍA

- CÁTEDRA DE PLANEAMIENTO FÍSICO II. 1992. *La Plata como ciudad Nueva. Historia, Forma, estructura*. Documento de avance N°3. Micromorfología urbana platense. Los canales urbanos. Fac. de Arquitectura y Urbanismo. UNLP.
- CLICHEVSKY, Nora. 1990. *Construcción y administración de la ciudad Latinoamericana*. Grupo Editor Latinoamericano. Colección Estudios Políticos y Sociales, Buenos Aires.
- DERYCKE, Pierre. 1983. *Economía y planificación urbana*. Instituto de estudios de administración local. Madrid.
- DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO MUNICIPALIDAD DE LA PLATA. 1995. *Ideas para un nuevo régimen legal de planeamiento urbano*.
- DIRECCIÓN DE TRANSPORTE. MUNICIPALIDAD DE LA PLATA. 1996. *El Transporte en La Plata*.
- JARAMILLO, Samuel. 1982. *El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes*. Ponencia presentada al **XIV Congreso Interamericano de Planificación de la Sociedad Interamericana de Planificación** México, 10 al 15 de Octubre de 1982.
- MUNICIPALIDAD DE LA PLATA. 1998. La Plata.
- MUNICIPALIDAD DE LA PLATA. 1996. Gestión Urbana. *La Plata 1992-1996*.
- PINTOS, Patricia A. 1993a. *Proceso de periurbanización Metropolitano. La formación de la periferia residencial en el Municipio de Moreno. Región Metropolitana de Buenos Aires*. Informe beca perfeccionamiento CONICET. (Inédito).
- PINTOS, Patricia A. 1993b. *Aproximación teóricas acerca de los procesos de periurbanización y suburbanización*. En: **Primeras Jornadas Platenses de Geografía. Universidad Nacional de La Plata**. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Dep. de Geografía. La Plata. Tomo II.
- TAUBER, Fernando A. 1992. *Partido de La Plata. Reflexiones y datos para una estrategia de desarrollo regional*. Bloque de Concejales Unión Cívica Radical.
- TOPALOV, Christian. 1979. *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. Editorial Edicol, México.
- TRIVELLI, Pablo. 1987. *Algunas conclusiones generales acerca del comportamiento del mercado de suelo en ciudades chilenas*. En: **Medio ambiente y urbanización**. N° 21. Diciembre 1987. Año 6, pp 11-19.

NOTAS

(1) Jaramillo, 1982:19-20

(2) Para mayor profundización del tema ver: Carut, Claudia (1998). *Ordenamiento territorial en la ciudad de la Plata. Determinación de la importancia de los conflictos ambientales en la conformación del espacio periurbano*. Informe presentado a la Comisión de Investigaciones Científicas de la Provincia de Buenos Aires.

(3) Las unidades barriales que limitan con el casco, cualquiera sea el eje y el año de análisis, presenta un alto porcentaje de beneficios -infraestructura de servicios, accesibilidad mayor al centro, etc.- del área central; mientras que, al alejarnos de este primer anillo, van desapareciendo paulatinamente. El único eje que tiene un comportamiento diferente, debido a su mayor desarrollo por la comunicación con Buenos Aires, el mayor porcentaje de segundas residencias y por ende un avance rápido de los servicios, es el NO-O.